

EDITAL DE LEILÃO JUDICIAL E INTIMAÇÃO

O(A) EXMO(A) SR(A) DR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA (O) VARA ÚNICA DA COMARCA DE DIVINO – MINAS GERAIS, DR. MAURÍLIO CARDOSO NAVES, nomeando o leiloeiro público **ADRIANO APOLINÁRIO LEÃO DE OLIVEIRA**, JUCEMG 820, faz ciência aos interessados e, principalmente, aos executados/devedores que, nos autos do(s) processo(s) abaixo indicado(s), venderá, em **LEILÃO PÚBLICO**, o bem/lote adiante discriminado.

LOCAL: Os leilões previstos neste edital serão exclusivamente eletrônicos, no site www.adrianoapolinario.com.br.

DATA E HORA: Primeiro leilão: 01/07/2026 – 14:00h à 15/07/2026 13:00h / Segundo Leilão: 15/07/2026 14:00h à 29/07/2026 14:00h (horário de Brasília).

As ofertas serão apresentadas pelo leiloeiro, ao r. juízo competente, para análise. Sobre o valor ofertado será devida taxa de comissão de leilão de **5,00%**.

LANCE INICIAL: No primeiro leilão, o leiloeiro iniciará o ato ofertando o lote tendo como lance mínimo o valor da avaliação. Caso o lote não seja arrematado no primeiro leilão, o mesmo será ofertado novamente nos demais leilões, na data acima indicada. **No segundo leilão**, fica o leiloeiro autorizado a ofertar o lote tendo como lance mínimo o valor equivalente a **50%** do valor da avaliação (*art. 891, §único do CPC*). Conforme discriminado os bens: (LOTE ÚNICO) Um imóvel que *consiste em CASA nº 01, do número 239, situada a Rua Angélica, bairro Nossa Senhora de Santana, Centro, Barra do Pirai/RJ, zona urbana do 1.º distrito deste Município, com área total de construção de 72,4800 ms²; Área privativa da Unidade Autônoma de 72,4800 ms²; Área de uso comum correspondente a Unidade Autônoma: construída de 36,2319 ms²; não construída de 51,8990 ms². Total da área de construção correspondente a unidade Autônoma de 160,6109 ms². Fração ideal do terreno de 82,4055 ms². Terreno ideal em percentagem de 6.4632 %; terreno ideal em decimais de 0.0646, edificada no terreno próprio que mede em sua totalidade 17,00m de frente por 75,00 de extensão, com suas divisas e confrontações registradas na matrícula sob o nº 7.055 no 3º Ofício de Registro de Imóveis de Barra do Pirai/RJ. Em primeiro leilão R\$ 390.000,00 em 2º leilão R\$ 195.000,00.*

LANCE CONSIDERADO VENCEDOR: Será considerado vencedor o lance em maior valor.

CONDIÇÕES DE PAGAMENTO: O pagamento da arrematação deverá ser cumprido até o primeiro dia útil após ter sido declarado vencedor, por depósito judicial, conforme previsto no art. 892 do CPC ou poderá ser adquirida em parcelas mediante depósito de no mínimo 30% do valor da avaliação, e o restante em no máximo seis parcelas mensais e sucessivas com vencimento da primeira parcela em trinta dias após o depósito efetuado, e as demais em igual dia dos meses subsequentes. Caso o interessado opte por fazer proposta com o pagamento de forma parcelada, deverá ser enviado por escrito ao leiloeiro, devendo ser analisada pelo juízo responsável, conforme art. 895 do CPC. Na hipótese do arrematante deixar de depositar o valor no prazo fixado, a arrematação restará automaticamente desfeita/resolvida (*art. 903, §1º, III do CPC*), sendo o lote novamente levado à leilão (*do qual o arrematante ficará impedido de participar*), ficando o arrematante, em razão da desistência, obrigado a pagar multa equivalente a 25% do valor da arrematação, além das despesas para a realização de um novo leilão, podendo o r. juízo valer-se da via executiva para a cobrança da multa.

EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA: Nas hipóteses em que houver previsão legal do exercício do direito de preferência, este deverá ser exercido em igualmente de condições com eventuais outros interessados/licitantes, cabendo ao titular do direito acompanhar o leilão e exercer seu direito de preferência, com base no maior lance (*e nas mesmas condições de pagamento*) recebido pelo leiloeiro durante o leilão ou com base no valor do lance inicial (*quando não comparecerem interessados na arrematação do bem*), até a assinatura do auto de arrematação ou homologação do leilão pelo r. juízo competente, sob pena de preclusão, devendo, para tanto, recolher o preço e a taxa de comissão do leiloeiro.

MANIFESTAÇÃO DO ARREMATANTE: Para se manifestar nos autos do processo deverá o arrematante constituir advogado, especialmente na hipótese de desistência prevista no **art. 903, § 5º, I, II e III do CPC**.

TAXA DE COMISSÃO DE LEILÃO: Em caso de arrematação, será devida, pelo arrematante, taxa de comissão de 5,00% (cinco por cento) sobre o valor total da arrematação. Será devido a remuneração do leiloeiro (taxa de leilão) no equivalente a 2,00% (dois por cento) do valor da avaliação do bem, devido pelo executado, no caso de extinção do processo, por adjudicação tardia, por remição ou por transação entre as partes. O valor da comissão deverá ser integralmente quitado no prazo de até 02 (dois) dias úteis, contados da data da arrematação, adjudicação, remição ou acordo. O valor da comissão não está incluso no valor da arrematação, adjudicação, remição ou acordo, devendo ser destacada e paga para o leiloeiro. A comissão do leiloeiro será integralmente devida mesmo em caso de inadimplência ou desistência/arrepimento do arrematante que acarrete no desfazimento/resolução da arrematação, não sendo a obrigação afastada mesmo na hipótese do bem vir a ser arrematado em leilão que venha a ser posteriormente realizado. Ficam os interessados cientes que na hipótese de desistência da arrematação em razão da oposição de embargos e/ou de qualquer outra medida que vise a nulidade ou desfazimento da arrematação, incluindo as hipóteses previstas no art. 903, §5º do CPC ou, ainda, nas hipóteses em que, mesmo não havendo desistência, a arrematação vier a ser declarada nula ou desfeita, será devida taxa de comissão no percentual de 2,00% (dois por cento) sobre o valor da arrematação, sendo, em tal hipótese, caso já tenha sido paga a comissão, restituído para o arrematante a diferença (*se houver*). Assim, ao participar do leilão, o interessado adere a tal condição e reconhece que, mesmo quando há a desistência, nulidade ou desfazimento da arrematação, o percentual de comissão fixado é devido à medida de que o serviço prestado pelo leiloeiro não se resume a realização do leilão, sendo necessário executar diversos outros atos para fazer frente à nomeação, a exemplo da elaboração de minuta do edital, divulgação do leilão, visitação dos bens, dentre outros atos que geram despesas para o leiloeiro. No entanto, caso o desfazimento ou nulidade da arrematação ocorrer por culpa exclusiva do leiloeiro, será devida a restituição da integralidade da taxa de comissão recebida. Na hipótese em que, por qualquer motivo, foi determinada a restituição da taxa de comissão recebida (*no todo ou em parte*), o valor a ser restituído será corrigido pelo IPCA-E, devendo ser considerado/aplicado mesmo quando for negativo, sendo afastado qualquer outro índice de correção.

DÍVIDAS E ÔNUS: Os bens serão entregues livres de quaisquer dívidas e/ou ônus, observadas as exceções constantes neste edital. No que se refere aos créditos tributários, aplica-se a norma prevista no art. 130, §único do Código Tributário Nacional, exceto em caso de adjudicação. Ficam os interessados cientes que, para a transferência do imóvel para o nome do arrematante, deverá cumprir com quaisquer obrigações do bem, não tendo o Poder Judiciário e/ou leiloeiro qualquer responsabilidade pelas providências e prazos dos órgãos responsáveis, sendo de responsabilidade do arrematante acompanhar os procedimentos. Além do mais, ficam os interessados cientes que o bem pode ter a existência de dívida e ônus, recurso ou processo pendente sobre o bem a ser leiload. Em caso de adjudicação de bem, serão mantidos todos os ônus e débitos que recaiam sobre o bem adjudicado, exceto na hipótese de decisão judicial em sentido contrário. Os créditos que recaem sobre o(s) bem(ns), inclusive os de natureza *propter rem*, sub-rogam-se sobre o respectivo preço, observada a ordem de preferência (art. 908, §2º do CPC/2015), salvo determinação judicial em contrário. Consta averbado na matrícula do imóvel 7.055, sob registro no 3º Ofício de Registro de Imóveis de Barra do Pirai/RJ os ônus: AV-2 CERTIDÃO DE AJUIZAMENTO DE AÇÃO NO PROCESSO DE Nº 0220.17.000462-0; R-3 PENHORA EM FAVOR DE NEWTON PEREIRA PORTES. As gravações na matrícula encontram-se na certidão de inteiro teor extraídas em 14 de novembro de 2025.

LANCES PELA INTERNET: Os interessados em participar do leilão deverão dar lances, exclusivamente pela *internet*, por intermédio do site www.adrianoapolinario.com.br. **Serão aceitos lances a partir da inserção do leilão no site do leiloeiro.** Todos os atos realizados via *internet* ficarão sujeitos ao bom funcionamento do sistema, ficando o Poder Judiciário e/ou leiloeiro, desde já, isentos de qualquer responsabilidade. Os interessados em ofertar lances eletrônicos deverão observar as condições previstas no site do leiloeiro e na legislação em vigor, sendo condição o cadastro prévio no site do leiloeiro. Ao participar do leilão o interessado concorda com todas as condições previstas neste edital.

CONDIÇÕES GERAIS: O interessado é o único responsável pelas informações e documentos fornecidos por ocasião do cadastro para participar do leilão, respondendo, cível e criminalmente, por eventual informação incorreta que venha a prejudicar o ato. Ao se cadastrar e participar do leilão, o interessado adere integralmente às condições do mesmo, principalmente às condições previstas no presente edital. Os lances ofertados são irretiráveis, sem direito ao arrependimento. Fica o leiloeiro autorizado a, querendo, ofertar todos ou parte dos lotes de forma agrupada, tendo

como lance mínimo a soma do valor dos lotes individuais, permitindo, assim, a arrematação conjunta de lotes por um único arrematante (*art. 893 do CPC*). Poderá o leiloeiro atualizar o valor da avaliação. Os bens serão entregues nas condições em que se encontram, inexistindo qualquer espécie de garantia (*inclusive de funcionamento*). Caberá ao arrematante arcar com os custos para a expedição da respectiva Carta de Arrematação ou Mandado de Entrega, cujos valores deverão ser recolhidos diretamente à Vara onde tramitam os autos a que se referem o presente edital.

INFORMAÇÕES: Com o leiloeiro, pelo telefone (34) 3823-1142 ou pelo site www.adrianoapolinario.com.br. **Visitação do(s) bem(ens) mediante agendamento prévio através do site do leiloeiro, sendo possível apenas na hipótese do(s) bem(ens) estar(em) sob a guarda ou posse do leiloeiro. Não será permitida visita sem agendamento prévio.**

PUBLICAÇÃO DO EDITAL: O edital será publicado na rede mundial de computadores, no sítio do Leiloeiro www.adrianoapolinario.com.br, e no site de publicações e consultas de editais de leilão PUBLICJUD, www.publicjud.com.br, em conformidade com o disposto no art. 887, § 2º, do CPC/2015.

PRAZO PARA IMPUGNAR ESTE EDITAL: O presente edital pode ser impugnado no prazo de 05 (*cinco*) dias corridos, contados da publicação do mesmo no site do leiloeiro (www.adrianoapolinario.com.br), sob pena de preclusão. Para que chegue ao conhecimento de todos os interessados e para que ninguém possa alegar ignorância, mandou o(a) Meritíssimo(a) Juiz(a) de Direito que se expedisse o presente edital que deverá ser publicado e afixado na forma da Lei.

INTIMAÇÃO: Ficam, desde já, intimadas as partes, os coproprietários, os arrendatários rurais, os interessados e, principalmente, os executados (*art. 889, § único do CPC*): **NEWTON PEREIRA PORTES e CAFE GLORIA DA BARRA LTDA.**

AÇÃO DE EXECUÇÃO – Nº 0004620-47.2017.8.13.0220 REQUERENTE: NEWTON PEREIRA PORTES **REQUERIDO(as):** CAFE GLORIA DA BARRA LTDA. **Bem:** (LOTE ÚNICO) UM IMÓVEL QUE CONSISTE EM CASA Nº 01, DO NÚMERO 239, SITUADA A RUA ANGÉLICA, BAIRRO NOSSA SENHORA DE SANTANA, CENTRO, NESTA CIDADE, ZONA URBANA DO 1.º DISTRITO DESTE MUNICÍPIO, COM ÁREA TOTAL DE CONSTRUÇÃO DE 72,4800 MS²; ÁREA PRIVATIVA DA UNIDADE AUTÔNOMA DE 72,4800 MS²; ÁREA DE USO COMUM CORRESPONDENTE A UNIDADE AUTÔNOMA: CONSTRUÍDA DE 36,2319 MS²; NÃO CONSTRUÍDA DE 51,8990 MS². TOTAL DA ÁREA DE CONSTRUÇÃO CORRESPONDENTE A UNIDADE AUTÔNOMA DE 160,6109 MS². FRAÇÃO IDEAL DO TERRENO DE 82,4055 MS². TERRENO IDEAL EM PERCENTAGEM DE 6.4632 %; TERRENO IDEAL EM DECIMAIS DE 0.0646, EDIFICADA NO TERRENO PRÓPRIO QUE MEDE EM SUA TOTALIDADE 17,00M DE FRENTE POR 75,00 DE EXTENSÃO, COM SUAS DIVISAS E CONFRONTAÇÕES REGISTRADAS NA MATRÍCULA SOB O Nº 7.055 NO 3º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE BARRA DO PIRAÍ/RJ.

RECURSOS PENDENTES: Não Há.

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 390.000,00 (trezentos e noventa mil reais) em 02 de maio de 2025.

E, para que chegue ao conhecimento de todos e no futuro ninguém possa alegar ignorância, expediu-se o presente edital que será publicado e afixado na forma da Lei. DADO E PASSADO nesta Cidade e Comarca de Divino, Estado de Minas Gerais.

Divino/MG, 09 de abril de 2026.

Adriano Apolinário Leão de Oliveira
Leiloeiro Público Oficial nº 820 – JUCEMG

Dr. Maurílio Cardoso Naves
Juiz de Direito